

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

Kristina Mrvičin

# **STAMBENE ŠTEDIONICE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Završni rad

Pula, 2018.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

Kristina Mrvičin

## **STAMBENE ŠTEDIONICE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

Završni rad

**JMBAG:0303051150, redoviti student**

**Studijski smjer: Financijski menadžment**

**Predmet: Financijska tržišta**

**Znanstveno područje: Društvene znanosti**

**Znanstveno polje: Ekonomija**

**Znanstvena grana: Financije**

**Mentor: izv. prof. dr. sc. Dean Učkar**

Pula, lipanj 2018.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani **Kristina Mrvičin**, kandidat za prvostupnika ekonomije/poslovne ekonomije, smjera Financijski menadžment ovime izjavljujem da je ovaj Završni rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Završnog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

---

U Puli, \_\_\_\_\_, 2018. godine



## IZJAVA

### o korištenju autorskog djela

Ja, **Kristina Mrvičin** dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj završni rad pod nazivom „**Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj**“ koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, \_\_\_\_\_, 2018. godine

Potpis

---

## **SADRŽAJ:**

<b>1. UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2. ŠTEDNE DEPOZITNE INSTITUCIJE</b>	<b>2</b>
<b>3. STAMBENE ŠTEDIONICE</b>	<b>4</b>
<b>4. RAZVOJ SUSTAVA DRŽAVNO POTICANE STAMBENE ŠTEDNJE U REPUBLICI HRVATSKOJ</b>	<b>8</b>
4.1. Zakonodavni okvir poslovanja stambenih štedionica	10
4.2. Državna poticajna sredstva	12
<b>5. POKAZATELJI POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA U HRVATSKOJ</b>	<b>14</b>
5.1. Financijski pokazatelji	16
5.2. Ugovori o štednji	20
5.3. Odobreni krediti	21
5.4. Analiza kamatnih stopa	22
5.5. Rizici	24
<b>6. PREDNOSTI I NEDOSTACI STAMBENE ŠTEDNJE</b>	<b>25</b>
6.1. Ukupni učinci stambene štednje u Republici Hrvatskoj	26
6.2. Prednosti za korisnike	28
6.3. Obilježja stambenih štediša u Republici Hrvatskoj	30
<b>7. ZAKLJUČAK</b>	<b>31</b>
<b>LITERATURA</b>	<b>33</b>

## **POPIS TABLICA, GRAFIKONA I**

**SLIKA..... 35**

**SAŽETAK..... 36**

**SUMMARY..... 37**

## 1.UVOD

Glavni cilj stambene štednje je rješavanje stambenih potreba štediša odobravanjem kredita uz financijsku potporu države. Problem istraživanja temelji se na identificiranju glavnih obilježja stambene štednje, kompletnoj analizi poslovanja stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj i procjeni neizravnih i izravnih utjecaja stambene štednje. Hrvatski zakonodavni okvir stambene štednje mnogo se puta mijenjao smanjenjem iznosa državnih poticajnih sredstava, dok se krediti i dalje odobravaju po osnovi dugoročne štednje klijenata uz fiksne kamatne stope. Funkcioniranje štedionica odvija se na način da prikupljenim dugoročnim depozitima financiraju dugoročne stambene kredite. Za privlačenje štediša i veću privlačnost proizvoda u odnosu na ponudu koja prevladava na bankovnom tržištu služe državni poticaji.

U prvom dijelu završnog rada pobliže će se objasniti povijest stambenih štedionica, pravila i načela njihova poslovanja. Zatim, spomenuto je kako državno poticajna sredstva pomažu i reguliraju poslovanje stambenih štedionica, ali i kako se ponašaju sudionici u stambenoj štednji. Stambena štednja je 2016. godine u Hrvatskoj obilježila svojih 18 godina postojanja. Još od 1998. godine postoji način poslovanja stambenih štedionica, pa je od te godine u Hrvatsku i u druge tranzicijske zemlje uveden model dugoročne namjenske štednje putem štedionica. U srednjem najvažnijem dijelu uz pomoć pokazatelja poslovanja prikazati će se financijska struktura stambenih štedionica, te omogućiti uvid u financijske transakcije. Tijekom postojanja sustava stambenih štedionica koji je poznat i danas, na financijske i druge pokazatelje oslonjeni su grafički prikazi uspješnosti poslovanja. Sustav poticane stambene štednje zasnovan je na ideji stambenog zbrinjavanja i poboljšanja kvalitete stanovanja, a usmjeren je da omogući više društvenih koristi za svaku potrošenu novčanu jedinicu od strane države.

U završnom dijelu definirati će se konkretan dugoročni cilj poticanja stambene štednje, te povezanost s ekonomskim i socijalnim politikama. Također, istaknuti će se brojne prednosti stambene štednje za korisnike i obilježja stambenih štediša u Republici Hrvatskoj. Prestankom državnog poticanja stambene štednje (u nastavku DPS) ili snižavanjem DPS-a unazad nekoliko godina kao što je objašnjeno u daljnjem tekstu pod naslovom „Državna poticajna sredstva“, zbog manjeg prinosa na uloženi novac, stambene štedionice bile bi nedovoljno atraktivne potencijalnim i postojećim

štedišama. Na taj način vidljivo je da bi sustav stambene štednje bez državno poticajnih sredstava teško funkcionirao.

Prilikom pisanja završnog rada u empirijskom dijelu upotrijebljene su metode sinteze i analize kroz cijeli rad kako bi se složeni pojmovi u analizi stambenih štedionica raščlanili na jednostavnije. Povijesni razvoj stambenih štedionica prikazan je korištenjem povijesne metode, dok su pomoću deduktivne i induktivne metode doneseni vlastiti zaključci na temelju navedenih tvrdnji o stambenoj štednji. Izučavanju štednje znatno je pridonijela metoda makroekonomske analize. Preuzeti su i neki dijelovi tuđih radova korištenjem metode kompilacije kako bi se donijeli zaključci na temelju tuđih zaključaka i stavova. Metoda komparacije posebno će se koristiti kod uspoređivanja prednosti i nedostataka stambene štednje za korisnike.

## 2. ŠTEDNE DEPOZITNE INSTITUCIJE

Pojam štednja upotrebljava se za novčanu štednju građana. Najčešće se definira kao nepotrošeni dohodak koji se prikazuje formulom  $\dot{S} = D - P$ , a pri tome predstavlja razliku između novčanoga dohotka (D) i potrošnje (P) u istom vremenskom razdoblju.<sup>1</sup> Nacionalnu štednju čini skup poduzetničke, osobne i državne štednje, a označava sva novčana sredstva koja mogu biti pozajmljena inozemstvu ili upotrijebljena za financiranje domaćih investicija. Ulaganje kod raznovrsnih depozitnih štednih institucija predstavlja tradicionalni oblik ulaganja štednje stanovništva.

S pojavom industrijskog radništva i stalnih novčanih prihoda pojavljuju se štedionice, što je otprilike nešto prije dva stoljeća. Prva štedionica osnovana je u Hamburgu 1778., a ubrzo nakon toga uslijedilo je osnivanje štedionica u Engleskoj, Danskoj, Francuskoj i drugim zemljama.<sup>2</sup> Prve štedionice osnivane su s motivom međusobne pomoći siromašnih slojeva društva, seljaka i radnika uz korištenje načela uzajamnosti s ciljem promoviranja štednje. Štedionicama se upravljalo na načelu „jedan član-jedan glas“, a uživale su pokroviteljstvo, zaštitu države i odobravale kredite svojim članovima.

---

<sup>1</sup> Leko, V., *Financijske institucije i tržišta*, Zagreb, Gvido prister, 2004., str. 60.

<sup>2</sup> *loc.cit.*



Na idejama filantropa i vizionara Wilhelma Raiffeisena i Shultze-Delitzscha utemeljen je najveći broj današnjih štednih depozitnih institucija u svijetu, od kojih su najznačajnije poljoprivredne, industrijske i gradske štedionice. Svoje poslovanje, većina današnjih štedionica proširila je izvan tradicionalnog načina, dakle njihovo poslovanje sada je temeljeno na financijskim uslugama koje uključuje sve financijske poslove, te su povezane u sustave i djeluju kao snažne financijske grupe. Kao primjer su; Credit Agricole u Francuskoj ili Raiffeisen banke i Volksbanke u Austriji, Švicarskoj ili Njemačkoj.<sup>3</sup>

Sve veći broj današnjih štedionica pretvara se u kapitalske institucije. To su institucije u kojima upravljaju vlasnici ovisno o njihovom vlasničkom udjelu po načelu „jedan dolar-jedan glas“. Oko 1000 štedionica djeluje u zemljama Europske unije, a najveći broj nalazi se u Švedskoj, Danskoj, Francuskoj, Austriji, te Njemačkoj koja broji oko 447 štedionica. „U SAD-u je 2007. djelovala 1.251 štedionica članica FDIC i još 425 od nje nadzirana štedionica pod nazivima Savings and Loan Associations- „Štednokreditna udruženja" S&L i Savings banks –"Štedne banke" sa ukupnom imovinom od 1.863 milijarde USD, najvećim dijelom stambenih kredita. Depoziti su im, kao i bankama, osigurani kod FDIC. Od 1978., kada ih je bilo 4.343, kontinuirano im se smanjuje broj i veličina aktive.“<sup>4</sup>

Štedionice su danas preko 40% uzajamne institucije, a preko 60% kapitalske institucije. To znači da štedionice danas napuštaju načelo uzajamnosti i povezanosti gdje su djelovale kao moćne financijske grupe, a okreću se kapitalskim institucijama koje su objašnjenje u prethodnom odlomku. Među najvažnijima izvorima sredstava štedionica ubrajaju se posebni namjenski štedni planovi, opći štedni računi, zatim depoziti po tekućim računima, žiro računi članova i nečlanova, samo računi članova, te sredstva pribavljena emisijama zadužnica i sredstva pribavljena pozajmicama od posebnih državnih krovnih institucija. Najčešće odobravaju kredite i to potrošačke, osobne i stambene. Također, u plasmane u privredi ulažu neuposlene viškove, ponajviše srednjim i manjim poduzećima.

---

<sup>3</sup> *loc. cit.*

<sup>4</sup> *ibidem*, str. 61.

Današnje štedionice sve više poprimaju karakteristike banaka zato što ih kao i banke nadziru nadzorni organi ili se formiraju posebna nadzorna tijela za svaku vrstu institucija kao što su to Office of thrift supervision u SAD-u. Svi depoziti su osigurani kao i depoziti banaka, pod istim uvjetima i tako zajedno sa bankama čine kreditne institucije. Kao financijske institucije štedne institucije mogu davati potrošačke i hipotekarne kredite, ali i obavljati mjenjačke poslove i platni promet.<sup>5</sup> Pa tako već od 1980. godine imaju pravo uzajmljivanja diskontnih kredita, viškova iznad obavezne rezerve i kredita za likvidnost od središnje banke, a uz to su obavezne izdvajati obveznu rezervu.<sup>6</sup> To znači da su se tek od te godine otvorile rasprave o potrebi da kućanstva koja stanuju u vlastitim stanovima imaju pravo dobiti stambene kredite po povoljnim uvjetima, ali i subvencioniranje troškova stanovanja.

Štedionice kojima je osnovna djelatnost kreditiranje stambene izgradnje su najveće svjetske štedionice. Najpoznatije takve štedionice su britanske koje nose naziv "building societies". Njihov rast i dalje je moguć u banke, od kojih su već neke prerasle u njemačke, španjolske i druge najveće štedionice.

### 3. STAMBENE ŠTEDIONICE

Stambena štednja u smislu Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje<sup>7</sup> (u daljnjem tekstu: Zakon) predstavlja organizirano prikupljanje novčanih sredstava - depozita od domaćih fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Republike Hrvatske. Zakon je stupio na snagu 1. siječnja 1998. godine, a njime su propisani uvjeti stambenih kredita i stambene štednje, mjerila, postupak davanja i korištenje državnih poticajnih sredstava za rješavanje stambenih potreba građana, te odgovarajuće kaznene odredbe.

Stambena štednja predstavlja posebnu namjensku štednju koju mogu prikupljati stambene štedionice. Osnivanje stambene štedionice moguće je u skladu sa

---

<sup>5</sup> Klačmer Čalopa, M. i M. Cingula: *Financijske institucije i tržište kapitala*, Varaždin, TIVA Tiskara Varaždin, Fakultet organizacije i informatike, 2009., str. 40.

<sup>6</sup> Puljiz, V., et.al., *Socijalna politika Hrvatske*, Zagreb, Pravni fakultet sveučilišta u Zagrebu, 2008., str. 340.

<sup>7</sup> Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13 i 151/14

Zakonom o kreditnim institucijama i društvima za osiguranje.<sup>8</sup> Hrvatska narodna banka uz suglasnost Ministarstva financija daje odobrenje za osnivanje i rad stambene štedionice. Stambena štedionica osniva se kao dioničko društvo čije je stjecanje dionica dozvoljeno drugim društvima za osiguranje i drugim bankama.

Nadalje, stambene štedionice mogu odobravati i primati novčane depozite samo u domaćoj valuti, a ugovaranjem zaštitne valutne klauzule mogu osigurati vrijednost odobrenih stambenih kredita i prikupljenih novčanih depozita. U svrhu upravljanja bilancom štedionice, zaštitom imovine i obveza dogovaraju poslove s izvedenim financijskim instrumentima.

Stambene štedionice odobravaju štedišama kredite radi rješavanja stambenih potreba. Stambeni kredit odobrava se za:<sup>9</sup> izgradnju stana ili obiteljske kuće, zatim za kupnju stana ili obiteljske kuće, komunalno uređenje građevinske čestice, nadalje, za kupnju građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom, rekonstrukciju, adaptaciju i popravak te opremanje stana ili obiteljske kuće i otplatu stambenog kredita u korištenju uzetog kod kreditne institucije.

Razlikuju se tri glavna sudionika u sustavu stambene štednje, a to su država, štediše i stambene štedionice:<sup>10</sup>

- Sustav stambene štednje, sa aspekta države ima koristi koje se indirektno, direktno i inducirano vraćaju u proračun. Indirektno, u proračun se vraćaju ekonomski i fiskalni učinci koji proizlaze iz kreditiranja stambenih štedionica, inducirano se vraća razvoj građevinarstva, a direktno se u proračun vraća zaposlenost koju generiraju stambene štedionice i razne fiskalne uplate. U obliku državnih poticaja, sustav stambene štednje izaziva značajne troškove za proračun. Rashodi za isplatu državnih poticaja u 2012. godini iznosili su 195 milijuna kuna (odnosno 0,164% ukupnih rashoda poslovanja državnog proračuna), te je u državni proračun tijekom godine vraćeno 15,6 milijuna kuna, dok su iz proračuna u 2012. godini po osnovi ostvarenog DPS-a ukupne

---

<sup>8</sup> Narodne novine, broj 575/2013

<sup>9</sup> *Ministarstvo financija Republike Hrvatske*, [www.mfin.hr](http://www.mfin.hr), Financijske institucije - Stambena štednja, (pristupljeno 21. srpanj 2017.)

<sup>10</sup> Bratić, V., *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj – istraživački projekt*, Institut za javne financije, Zagreb, 2013, str. 1.

godišnje isplate iznosile 179,2 milijuna kuna, dakle 0,151% ukupnih rashoda poslovanja državnog proračuna.

- Koristi za štediše su višestruke, a kao najvažnija korisnost može se istaknuti ta, da je stambena štednja dostupan i prihvatljiv način rješavanja stambenog pitanja štediša. Nadalje, unosi značajnu sigurnost jer je fiksna kamatna stopa u cijelom vremenu otplate kredita rijetka u ostatku bankarske industrije, te razdoblje štednje utječe na naviku stanovništva da aktivno odvaja sredstva za točno određenu namjenu.
- Također mnoge su koristi za stambene štedionice, a kao najvažnije ističu se; stabilnost, visok udio obnavljanja ugovora, niži rizik u odnosu na druge institucije i nizak udio loših kredita.

Sustav stambene štednje, u različitim varijantama, već je dugo vremena instrument stambenih politika razvijenih zemalja kojima se građanima pomaže u dolasku do stana.<sup>11</sup> Na taj način svaki građanin razvija svoju kulturu štednje i pri tome stječe odgovornost za podmirivanje stambenih potreba. Stambenu štednju potiče država koja nakon određenog vremena štednje i kamata na tu štednju, nudi stambene kredite po vrlo povoljnim uvjetima. Pronalaženje stambenog objekta, stana ili kuće danas je postao jedan od najvećih rashoda svakog stanovnika.

Također porast stanogradnje ima velik utjecaj na tržište, a značajan je za gospodarski rast. No, mnogo su lošiji uvjeti stanovanja u odnosu na usvojene društvene vrijednosti i stupanj gospodarske razvijenosti. Pretežito velik broj stanovnika Hrvatske živi u svojim vlastitim stambenim jedinicama. Prema Državnom zavodu za statistiku i popisu stanovništva iz 2001. godine 82,9% kućanstava stanovalo je u stanovima u kojima su bili vlasnici, ali sa vrlo lošim uvjetima s obzirom na opremljenost, kvalitetu i površinu.<sup>12</sup> Upravo zato što su subvencije troškova stanovanja i najamnina u Hrvatskoj izrazito zaostalog karaktera.

---

<sup>11</sup> Puljiz, V., et.al., *op. cit.*, str. 358.

<sup>12</sup> *ibidem.* str. 347.

Pri uvođenju i razvoju poticanja stambene štednje razlikuju se sljedeći ciljevi:<sup>13</sup>

- poboljšavanje zdravstvenog stanja stanovništva;
- unapređenje pravednosti i socijalne stabilnosti;
- nadvladavanje tržišnih neuspjeha koji omogućuju nastanak monopolističkih profita;
- prostorno nedovoljnu ili kakvoćom nezadovoljavajuću novu stambenu izgradnju;
- poticanje gospodarskog rasta;
- razvoj financijske pismenosti i tradicije štednje;
- poticanje osjećaja oslanjanja na vlastite snage i ublažavanje paternalizma;
- snižavanje stope nevraćanja kredita i unapređenje financijskog tržišta;
- unapređenje očuvanja okoliša poboljšanjem energetske učinkovitosti.

Uostalom, može se zaključiti kako je politika poticanja stambene štednje vrlo važna jer omogućuje dobivanje društvene koristi za svaku potrošenu jedinicu, ali i da treba biti učinkovita i kvalitetno usmjerena ka pomoći razvoju stambene štednje. Svaki od ovih ciljeva treba promatrati pojedinačno kako bi se utvrdili razlozi za njihovo uvođenje. Na taj način programi usmjereni na osnaživanje pravednosti mogu ispravljati i tržišne neuspjehe, dok poboljšanje zdravstvenog stanja stanovništva može biti motivirano unaprjeđenjem društvene pravednosti i socijalne stabilnosti.

Stambene štedionice u svrhu poboljšanja stambenog standarda imaju specifičan položaj kod odobravanja zajmova za uređenje i obnovu stambenih jedinica. U slučaju podizanja potrošačkog ili namjenskog kredita kod poslovnih banaka rokovi otplate i kamate su izrazito nepovoljniji nego kod stambenih štedionica. Također, stambene štedionice mogu prevladati jaz koji postoji između namjera vlada da omoguće dostupnost stambenih objekata i želje građana za postojanjem načina da mogu namjenski povoljno štedjeti jer su voljni više štedjeti ako mogu kombinirati štednju s dugoročnim stambenim kreditima. Isto tako, mogu biti od presudne važnosti u stvaranju opće klime i dostupnosti dugoročnih stambenih kredita štedišama stambenih štedionica. Državna poticajna sredstva usmjerena su na pomoć i podršku transformacije kratkoročne štednje u dugoročnu štednju i ulaganja. Pri tome značajnu

---

<sup>13</sup> Bratić, V., *op. cit.*, str. 4.

ulogu imaju u jačanju stambene potražnje koja je tada nezavisna od cikličnih ekonomskih promjena i kretanja kamatnih stopa na tržištu.

Državno poticajna sredstva za stambenu štednju prikupljenu u 2017. godini<sup>14</sup> iznose 3,3% što je najviše 165,00 kuna po stambenom štediši koji štedi 5.000,00 kuna godišnje, sukladno Odluci o iznosu državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u 2017. godini. Tako je na primjer Wüstenrot stambenoj štedionici d.d., Ministarstvo financija doznačilo državna poticajna sredstva stambenim štedišama krajem 2016. godine za prethodnu godinu. Temeljem zahtjeva za isplatu državnih poticaja koje podnosi stambena štedionica za svoje štediše DPS se uplaćuju iz državnog proračuna. Nakon što se usklade podneseni zahtjevi stambenih štedionica za prethodnu godinu, Ministarstvo financija od dana podnošenja ispravljenih zahtjeva u roku od šezdeset dana mora isplatiti stambenoj štedionici DPS. Primljeni iznos DPS-a stambena štedionica evidentira u poslovnim knjigama, a nakon toga upisuje na račune stambene štednje.<sup>15</sup>

#### **4. RAZVOJ SUSTAVA DRŽAVNO POTICANE STAMBENE ŠTEDNJE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

U Hrvatskoj je sustav stambene štednje uveden 1998. godine donošenjem Zakona o stambenoj štednji<sup>16</sup> i državnom poticanju stambene štednje. Svaki građanin ima mogućnost biti štediša u više štedionica, ali godišnju premiju ostvaruje samo kod jedne štedionice. Godišnja premija u visini od 25% iznosi maksimalno 1250kn na uloženi 5000 kuna. Nakon što je promijenjen Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz 2005 godine postotak DPS-a smanjen je sa 25 na 15 posto, dakle 750 kn po štediši koji štedi 5000kn godišnje. Nadalje, smanjen je na 10 posto u 2013. godini, a dok se tijekom 2014. godine ne isplaćuje iz državnog proračuna Republike Hrvatske. U narednim godinama su ponovno uvedena, ali su znatno smanjena.<sup>17</sup> Na štednju u nacionalnoj valuti zbog ranijih loših iskustava, te

---

<sup>14</sup> Narodne novine, broj 123/16

<sup>15</sup> *Wüstenrot stambena štedionica*, [www.wuestenrot.hr](http://www.wuestenrot.hr), Državna poticajna sredstva za 2017. god., (pristupljeno 26. srpanj 2017.)

<sup>16</sup> Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13

<sup>17</sup> *Središnji državni portal*, [www.gov.hr](http://www.gov.hr), Štednja i ulaganje – Stambena štednja i državno poticajna sredstva, (pristupljeno 31. srpanj 2017.)

nepredviđene visoke inflacije, građani se rijetko odlučuju zbog brige za vrijednost uplate. U sustav stambene štednje uvedena je valutna klauzula od sredine 1998. godine što se pozitivno odrazilo na povećanje štediša u stambenim štedionicama.

U Hrvatskoj u 2017. godini posluje pet stambenih štedionica.<sup>18</sup> Stambene štedionice koje imaju odobrenje za rad u Hrvatskoj su HPB stambena štedionica d.d., PBZ stambena štedionica, Prva stambena štedionica d.d., Raiffeisen stambena štedionica d.d. i Wüstenrot stambena štedionica.

Nadalje, bitno je istaknuti kako se sustav stambene štednje u Hrvatskoj uvelike razlikuje od sustava poticanja stambene štednje u zemljama Europske unije. Kupnja stambene jedinice podrazumijeva se u okviru procesa financiranja zadovoljenja stambenih potreba, odnosno označava čovjekovu potrebu za kojom postoji neelastična potražnja, a da bi se osigurala potrebna kvaliteta života obitelji, vrlo je važan preduvjet.<sup>19</sup> Kada osoba nema dovoljno novca, odnosno vlastitih sredstava stambena jedinica se kupuje kreditom, a kupac ju onda otplaćuje tijekom svog radnog vijeka. Sustav stambenog financiranja je najjednostavniji jer u tom izravnom pristupu sva sredstva za kupnju stambenog objekta su osigurana od strane kupca bez posredstva financijske institucije.

Najčešće se to javlja kada poduzetnik sam financira gradnju stanova koje kasnije prodaje ili kada roditelji kupuju djeci stanove i kuće. Isto tako, postoji ugovorni sustav financiranja u kojem se kupac obvezuje na štednju po kamatnoj stopi nižoj od tržišne kamatne stope. Takav model se najviše koristio u Austriji, Francuskoj i Njemačkoj. Dalje, razvija se i model osnivanja zadružnih banaka i štedionica u Velikoj Britaniji, Australiji i Novom Zelandu. Tu su razvijena građevinska društva, specijalizirane ustanove ili building society.<sup>20</sup>

Zadnji model financiranja stambene gradnje odnosi se na financiranje pomoću hipotekarnih kredita. Troškovi poslovanja kod institucija koje se koriste hipotekarnim bankovnim sustavom znatno su niži od troškova institucija koje financiraju stambenu gradnju na osnovi depozita. Važno je za istaknuti kako sve države članice Europske unije koje posjeduju sustav stambene štednje imaju državne poticaje na stambenu

---

<sup>18</sup> *Hrvatska narodna banka*, Redovne publikacije - Bilten o bankama, Zagreb, br. 30., 2017., str. 29., (pristupljeno 5. kolovoz 2017.)

<sup>19</sup> Bratić, V., *op. cit.*, str. 13.

<sup>20</sup> *loc. cit.*

štednju koji su na strani depozita stambenih štediša jer su prepoznale pozitivan utjecaj sustava na gospodarstvo države.<sup>21</sup> Poticaji na stambenu štednju obuhvaćaju sve skupine građana bez obzira na imovinski cenzus ili dob sa izuzetkom Njemačke koja nema takvu praksu, dok se poticaji na depozite mogu dopuniti poticajima i na strani kredita.

#### **4.1. Zakonodavni okvir poslovanja stambenih štedionica**

Stambena štednja organizirano je prikupljanje novčanih sredstava-depozita od fizičkih i pravnih osoba radi rješavanja stambenih potreba štediša<sup>22</sup> odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potporu države na području Hrvatske. Štediše i korisnici kredita mogu biti fizičke osobe i hrvatski državljani koji imaju prebivalište u Hrvatskoj, te gradovi i općine što nam govori da je stambena štednja strogo namjenska.

Između štediše i stambene štedionice sklapa se ugovor o stambenoj štednji, a sastavni dio ugovora su opći uvjeti poslovanja stambene štedionice koji se odnose na stambenu štednju. Štediša može jednom u tijeku godine prenijeti sredstva raspoložive štednje u drugu stambenu štedionicu, a pri tome stambena štedionica mora najmanje u roku od osam dana provesti nalog za prijenos.

Vrijeme čekanja dodjele kredita na osnovi stambene štednje počinje treći dan od sklapanja ugovora, iznosi dvije godine sa izuzetkom kredita za međufinanciranje, a prestaje raskidom ili prestankom ugovora i otkazom, u biti dodjelom kredita na osnovi stambene štednje. Kada prođe ugovoreni rok, štediša štednju može nastaviti bez novoga ugovora, te zaključiti novi ugovor po novim uvjetima stambene štednje ili raspolagati sredstvima prikupljene štednje. U slučaju smrti štediše sva prava prelaze na nasljednika, a isto tako može sva svoja prava ustupiti članovima svoje obitelji.

---

<sup>21</sup> *Ministarstvo financija Republike Hrvatske, [www.mfin.hr](http://www.mfin.hr), Financijski sustav - Stambena štednja, (pristupljeno 8. kolovoz 2017.)*

<sup>22</sup> Zakonom su stambene potrebe određene kao: kupnja nekretnine (stana ili obiteljske kuće), izgradnja stana ili obiteljske kuće, adaptacija i popravak te opremanje stana ili obiteljske kuće, kupnja građevinske čestice bez ili s djelomično izgrađenom građevinom, komunalno uređenje građevinske čestice, te otplata stambenog kredita u korištenju uzetog kod kreditne institucije osnovane na području Hrvatske i utrošenog za navedene namjene



Stambenom štediši ili osobi kojoj je ustupio prava ugovorom o stambenom kreditu odobrava se stambeni kredit. Kredit za međufinanciranje stambene štedionice mogu odobriti najkasnije do dvije godine. Takva vrsta kredita dodjeljuje se fizičkim osobama u Republici Hrvatskoj i štedišama hrvatskim državljanima u visini iznosa ovisno o namjeni. Prednost ovog ugovora u odnosu na ugovor o štednji je što može biti sklopljen na duži rok.

Stambene su štedionice kreditne institucije koje se osnivaju i posluju prema odredbama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, uz supsidijarnu primjenu Zakona o kreditnim institucijama<sup>23</sup>, a njihova osnovna djelatnost je prikupljanje depozita od pravnih i fizičkih osoba zbog rješavanja stambenih potreba štediša uz odobravanje stambenih kredita i financijsku potporu na području Republike Hrvatske.

Mogu ih osnivati društva za osiguranje i banke, dok im odobrenje za rad odobrava Hrvatska narodna banka uz suglasnost Ministarstva financija. Radi namjenske stambene štednje uz mogućnost ugovaranja zaštitne monetarne klauzule stambene štedionice mogu primati novčane depozite u domaćoj valuti, zatim mogu odobravati kredite za navedene namjene, upisivati i primati državno poticajna sredstva na račune stambenih štediša.<sup>24</sup> Isto tako, sudjeluju u kapitalu trgovačkih društava i to do 10% temeljnog kapitala stambene štedionice i do 30% temeljnog kapitala društva. Važno je reći da je to sve za projekte stanogradnje u Hrvatskoj i do ukupnog iznosa jamstvenog kapitala stambene štedionice, te zadovoljavanje stambenih potreba štediša i poslova zastupanja u osiguranju. Također, potrebno je reći kako stambena štedionica ostvaruje bitnu ulogu u pribavljanju sredstava na financijskom tržištu u svrhu podmirenja obveza po sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji i radi podmirenja obveza iz sklopljenih ugovora o stambenom kreditu.

Stambena štedionica neutrošena sredstva može koristiti za:<sup>25</sup>

- ulaganje na financijskom tržištu, ako je povrat ulaganja osiguran bezuvjetnom bankarskom garancijom ili državnom garancijom;

---

<sup>23</sup> Narodne novine, broj 117/08, 74/09, 153/09, 108/12 i 54/13

<sup>24</sup> *Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje*, [www.zakon.hr](http://www.zakon.hr), (pristupljeno 12. kolovoza 2017.)

<sup>25</sup> Bratić, V., *op. cit.*, str. 22.

- kupovinu prvorazrednih državnih vrijednosnih papira, vrijednosnih papira s osiguranim državnim jamstvom ili s bankarskom garancijom, te vrijednosnih papira jedinica lokalne i područne( regionalne) samouprave;
- plasman sredstava kod sigurnih kreditnih institucija, te
- sklapanje repo poslova sukladno aktima HNB-a.

Svaka stambena štedionica dužna je prije početka rada objaviti Opće uvjete poslovanja u dnevnim novinama, koje naravno, prvo mora odobriti Hrvatska narodna banka koja je zadužena za nadzor njihova poslovanja. Također, dužna je dostavljati izvješća o poslovanju Hrvatskoj narodnoj banci. Za prikupljene štedne uloge koji podliježu obvezi osiguranja stambena štedionica osigurava jamstvo, dok se odredbe Zakona o HNB-u na njih ne primjenjuju. Tu se ubrajaju odredbe o izdvajanju i održavanju obveznih rezervi banaka kod HNB-a, ali i odredbe o utvrđivanju količine novca u opticaju.

Prilikom uspostavljanja pravilne komunikacije sa štedišama, stambene štedionice koriste mrežu vanjskih suradnika i to upravo zbog toga što su oni potaknuti provizijom koju dobivaju sklapanjem ugovora. Isto tako koriste se privatni i vlastiti licencirani prodajni uredi, suradnja i korištenje distributivnih kanala banke vlasnika stambene štedionice. Ostvaruju i suradnju s poslovnim bankama koje nisu vlasnički povezane sa stambenim štedionicama, a to znači da u područje stambene štednje mogu biti uključene sve poslovne banke.

#### **4.2. Državna poticajna sredstva**

Državna poticajna sredstva za stambene štediše, sukladno članku 21. Zakona odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na temelju dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini. Državna poticajna sredstva isplaćuju se prema postotku utvrđenim formulom iz Zakona do iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju DPS, a najviše do iznosa 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine.

Pod raspoloživom štednjom podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je štediša uplatio tijekom jedne godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica. DPS sukladno članku 26. Zakona, zajedno s pripadajućom

kamatom, isplatit će se stambenom štediši ako stambeni štediša ostvari pravo na stambeni kredit i sklopi ugovor o kreditu u skladu s ovim Zakonom. Zatim, ako raskine ugovor o stambenoj štednji zbog neispunjavanja zakonskih ili ugovornih obveza stambene štedionice, te ne otkaže ugovor o stambenoj štednji u razdoblju krećem od pet godina od početka štednje.

Nakon uvođenja stambene štednje 1998. godine, visina državno poticajnih sredstava određena je Zakonom, kao nepromjenjiv postotak, no čiji je iznos smanjivan do sada i po nekoliko puta. Nakon uvođenja stambene štednje, državno poticajna sredstva iznosila su 25% od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državno poticajna sredstva. Izmjenama Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje<sup>26</sup> iz 2005. godine, postotak DPS smanjen je s 25% na 15% te izmjenama iz 2013. godine smanjen je s 15% na 10%. Državno poticajna sredstva za stambenu štednju<sup>27</sup> prikupljenu u 2015. godini iznose 4,9%, odnosno 245 kuna po stambenom štediši koji štedi 5.000,00 kuna godišnje. DPS za stambenu štednju prikupljenu u 2016. godini iznose 4,1%, odnosno 205 kuna po stambenom štediši koji štedi 5.000 kuna godišnje.

Zadnjim zakonodavnim izmjenama, također je uveden i varijabilni iznos državno poticajnih sredstava po uzoru na neke države članice Europske unije koje imaju dugogodišnje jako pozitivno iskustvo kod primjene varijabilnog iznosa državno poticajnih sredstava. Postotak državnih poticajnih sredstava je promjenjiv, a određuje se formulom koju propisuje Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Postotak DPS se određuje po formuli  $\%DPS = Kp + Fs$ . Pri tome  $Kp$  je prosječna kamatna stopa na nove devizne depozite stanovništva, dok  $Fs$  predstavlja faktor stabilizacije kamatne stope. Na taj način varijabilna državna poticajna sredstva postaju sve važniji element u privlačenju novih klijenata.<sup>28</sup>

Uz propisano knjigovodstvo, stambena štedionica dužna je pravodobno voditi preglednu i točnu, a uz to i jasnu evidenciju o sklopljenim ugovorima o stambenoj štednji. Zatim, voditi evidenciju o broju računa stambene štednje i financijskom stanju na njima, sklopljenim ugovorima o stambenom kreditu, a također o raskinutim i otkazanim ugovorima o stambenoj štednji i raskinutim ugovorima o stambenom

<sup>26</sup> Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15

<sup>27</sup> *Središnji državni portal*, [www.gov.hr](http://www.gov.hr), Stambena štednja, (pristupljeno 17. kolovoz 2017.)

<sup>28</sup> Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15

kreditu. Sve dosadašnje isplate državno poticajnih sredstava bile su izvršene sa zakašnjenjem, u nekoliko dijelova, što uvelike ima pozitivne učinke za državni proračun, upravo zato što se prihodi od sustava stambene štednje ostvaruju ranije od isplate državnih poticaja, ali je dosta nepovoljno za štediše.

## **5. POKAZATELJI POSLOVANJA STAMBENIH ŠTEDIONICA U HRVATSKOJ**

U Hrvatskoj trenutno posluje pet stambenih štedionica<sup>29</sup> – Prva stambena štedionica d.d. (PŠŠ), Raiffeisen stambena štedionica d.d. (RSŠ), PBZ stambena štedionica d.d. (PBZŠŠ), Wüstenrot stambena štedionica d.d. (WSŠ) i HPB stambena štedionica d.d. (HPBŠŠ). Prema podacima pronađenim na stranici HNB-a na dan 31. ožujka 2017. godine ukupna imovina za sve stambene štedionice<sup>30</sup> iznosila je 7,60 milijardi kuna, dok je u 2016. godini iznosila 7,65 milijardi kuna gdje vidimo pad imovine u 2017. godini iznosu od 1,02%. Krajem 2015. godine ukupna imovina iznosila je 7,9 milijardi kuna, što je za 154,1 milijuna kuna ili 2,0% veći iznos nego na kraju 2014. godine.

Bez obzira što su u promatranom razdoblju stambene štedionice ostvarile povećanje ukupne bilance, obujam poslovanja sa stambenim štedišama smanjio se. Stambene štedionice u 2014. godini zapošljavale su ukupno 6.078 osoba od koji je 330 zaposleno temeljem ugovora o radu, a ostatak se odnosi na prodajno osoblje, vanjske suradnike i agente.<sup>31</sup>

Smanjenjem broja zaposlenih u odnosu na 2013. godinu i zbog istodobnog povećanja imovine prosječan iznos imovine kojom je upravljao jedan zaposlenik porastao je na 23,9 milijuna kuna. Statistički podaci HNB-a pokazuju da je ukupna konsolidirana imovina svih kreditnih institucija koje posluju na području Republike Hrvatske na kraju 2015. godine smanjila u odnosu na 2014. godinu za 0,5% i iznosila je 393,4 milijarde kuna.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> *Hrvatska narodna banka*, Redovne publikacije - Godišnja izvješća za 2016. god., str. 49., (pristupljeno 20. kolovoz 2017.)

<sup>30</sup> *Hrvatska narodna banka*, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Statistički podaci, Kreditne institucije - Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija, (pristupljeno 20. kolovoz 2017.)

<sup>31</sup> *Društvene koristi stambene štednje u Hrvatskoj*, Zagreb, Arhivanalitika, 2016., str. 25.

<sup>32</sup> *Hrvatska narodna banka*, Redovne publikacije, Bilten o bankama, Zagreb, br. 29., 2016., str. 7., (pristupljeno 20. kolovoz 2017.)

Ukupna imovina stambenih štedionica predstavlja tek 2,0% ukupne imovine svih kreditnih institucija u Hrvatskoj, a razlog tom povećanju su niže stope povećanja imovine banaka. Uz to, stanje odobrenih kredita stambenih štedionica stanovništvu predstavljalo je 5,5% odobrenih stambenih kredita svih kreditnih institucija. S obzirom da su stambene štedionice strogo specijalizirane institucije to ne bi trebala biti novost. Nadalje, očigledno je da su banke mnogo važniji stambeni kreditori nego stambene štedionice.<sup>33</sup>

Ovdje je bitno spomenuti da komercijalne banke u Hrvatskoj posluju kontinuirano već dugi niz godina, dok je sustav stambene štednje još uvijek iznimno mlad i u razvoju, a to govori i sama činjenica da je na tržištu tek osamnaest godina. Poslovanje banaka znatno je drugačije od poslovanja stambenih štedionica koje su jako ograničene u modelu kreditiranja budući da je ono strogo definirano zakonom. Jedine institucije koje nude dugoročne stambene kredite s fiksnom kamatnom stopom za cijelo razdoblje otplate su stambene štedionice, a krediti su uglavnom vezani valutnom klauzulom uz euro.

Pokazatelji poslovanja ukazuju na vodeći tržišni udio PSŠ od 33% ukupne aktive svih stambenih štedionica, a slijede je tri stambene štedionice s relativno sličnim tržišnim udjelima: WSŠ (24%), PBZŠŠ (23%) i RSŠ (16%). Najmanji tržišni udio od 4% bilježi HPBSŠ, što je izravna posljedica njenog kasnijeg ulaska na tržište, a osnovana je 14. travnja 2006. godine.<sup>34</sup> Nisu sve stambene štedionice, koje posluju na području Republike Hrvatske u 2017. godini zabilježile dobit prije oporezivanja, tu vidimo kako su HPBSŠ i WSŠ u gubitku. Nadalje, stopa ukupnog kapitala od prosječnih 27,17% ukazuje na visoku stopu u ukupnom kapitalu sustava stambene štednje i potvrđuje relativnu stabilnost tih kreditnih institucija.

---

<sup>33</sup> *Hrvatska narodna banka*, Redovne publikacije - Bilten o bankama, Zagreb, br. 29., 2016., str. 41., (pristupljeno 23. kolovoz 2017.)

<sup>34</sup> *HPB stambena štedionica*, [www.hpb-stedionica.hr](http://www.hpb-stedionica.hr) - Godišnje izvješće HPB stambene štedionice za 2016. god., (pristupljeno 23. kolovoz 2017.)

Tablica 1. Privremeni nerevidirani podaci za kreditne institucije na dan 31. ožujka 2017. godine u tisućama kuna i postocima

	Ukupna imovina	Udio u ukupnoj imovini svih stambenih štedionica (%)	Klasične izvanbilančne stavke	Dobit (gubitak) prije oporezivanja	Stopa ukupnog kapitala (%)	Osnovni kapital
HPBSŠ	331.941	0,04	2.758	-765	23,91	41.368
PBZŠŠ	1.734.806	0,23	6.941	2.261	63,25	227.400
PSŠ	2.499.131	0,33	16.435	11.351	26,40	250.500
RSŠ	1.195.540	0,16	8.245	10.061	20,69	69.858
WSŠ	1.830.640	0,24	12.652	-205	16,83	104.884
Ukupno za sve stambene štedionice	7.592.057	1	47.031	22.703	27,17	694.010

Izvor: HNB (2017.), Statistički podaci, Pokazatelji poslovanja; Prve stambene štedionice, Wüstenrot stambene štedionice, PBZ stambene štedionice, Raiffeisen stambene štedionice i HPB stambene štedionice

## 5.1. Financijski pokazatelji

Ukupna imovina stambenih štedionica uglavnom bilježi kontinuirani trend rasta, uz iznimku 2009. i 2012. godine, no njen je rast imovine značajno usporen nakon 2005. godine. Međutim, valja napomenuti da su 2005. godine smanjeni maksimalni godišnji iznosi DPS-a izmjenama i dopunama Zakona s 1.250 na 750 kuna, a također se očituje u sporijem rastu depozita u narednom razdoblju.

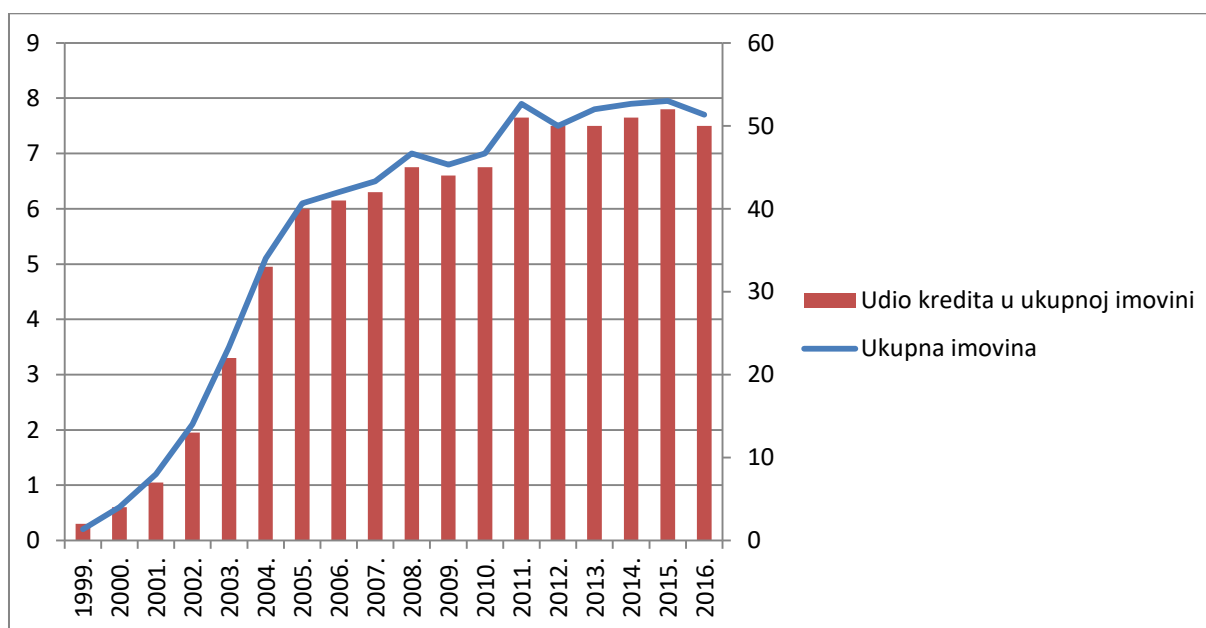
Krajem 2015. godine krediti stanovništvu iznosili su 53,8% ukupne imovine, a ostatak se odnosi na ostale kredite i potraživanja, financijsku imovinu, plasmane kod banaka i ostalu imovinu.

Prema posljednjim podacima HNB-e ukupni krediti stanovništvu krajem ožujka 2017. godine iznosili su 117,2 milijardi kuna, što je za oko milijardu kuna manji iznos tih kredita nego u ožujku lani, čime je nastavljeno višegodišnje nominalno razduživanje stanovništva. Zbog toga se vidi povećanje gotovinskih nenamjenskih kredita, odnosno kako su stambeni krediti stanovništvu krajem ožujka iznosili 51,7 milijardi kuna te su na godišnjoj razini bili niži za 1,4 milijarde kuna, odnosno za 2,7 posto.<sup>35</sup>

Promatrajući ovaj grafikon mogu se uočiti dvije godine koje su bile od izuzetne važnosti i utjecaja na stambenu štednju. Prva godina je 2001. u kojoj se vidi kako započinje kreditna aktivnost stambenih štedionica. Druga godina koja je vrlo uočljiva je 2005. godina, u kojoj je zabilježen najveći rast stambenih štedionica i od te godine vidljiv je sve veći, ali i sporiji rast kreditiranja koji je omogućio preduvjet za značajnije korištenje kreditnog potencijala sustava.

Grafikon 1.

Ukupna imovina stambenih štedionica (u milijardama kuna, lijeva skala) i udio kredita stanovništvu u ukupnoj imovini (u %, desna skala)

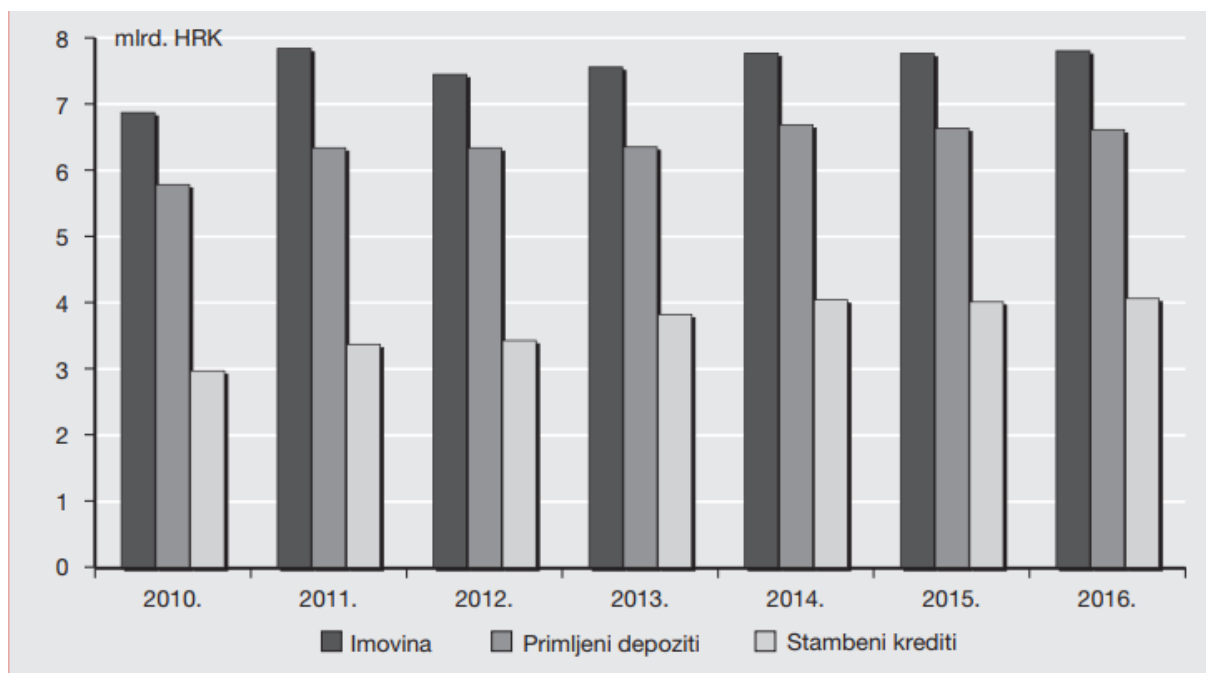


Izvor: HNB (1999. – 2016.), Statistički podatci, Kreditne institucije - Bonitetni podatci o poslovanju stambenih štedionica, dostupno: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija>

<sup>35</sup> *Raiffeisen stambena štedionica*, [www.raiffeisenstambena.hr](http://www.raiffeisenstambena.hr), Raiffeisen istraživanja, (pristupljeno 25. kolovoz 2017.)

Grafikon 2.

Omjer imovine, depozita i stambenih kredita stambenih štedionica od 2010. do 2016. godine



Izvor: HNB (2010. – 2016.), Redovne publikacije - Bilten o bankama, br. 30., str. 30.

Imovina stambenih štedionica tijekom 2016. ostala je gotovo jednaka kao i na kraju 2015. i iznosila je 7,8 mlrd. kuna. Njihovo poslovanje stagniralo je, ponajprije zbog smanjivanja glavnog izvora financiranja, oročenih depozita stanovništva, što je moguća posljedica višegodišnjeg smanjivanja iznosa državnih poticaja na stambenu štednju.

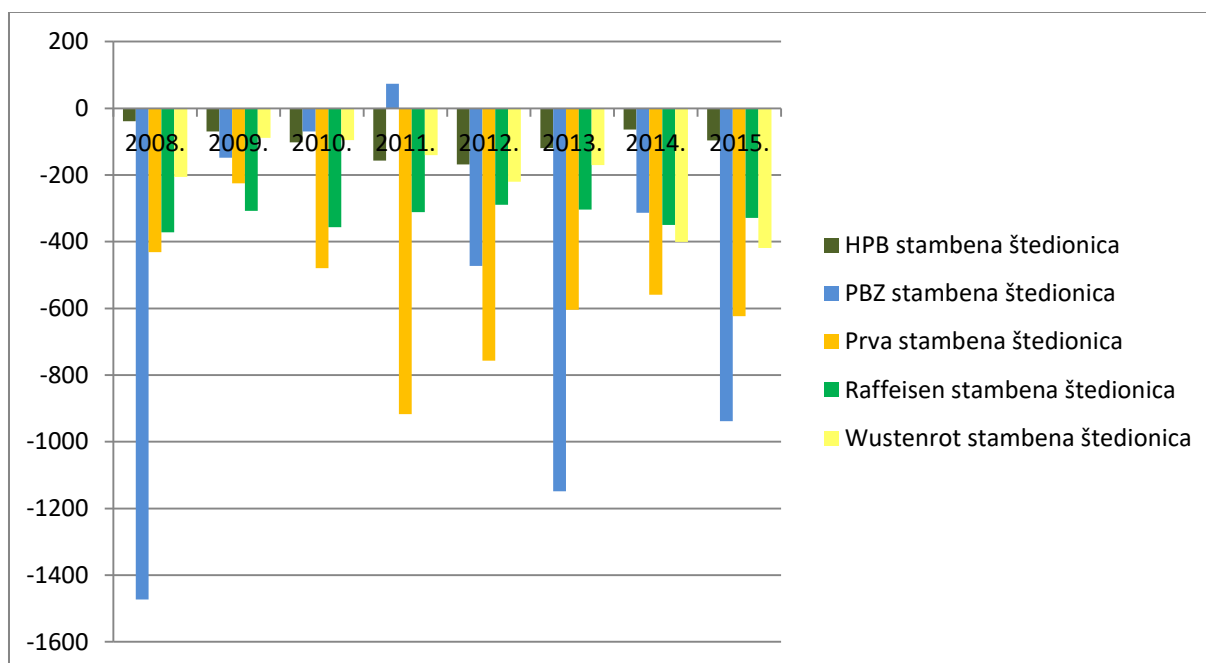
Odobreni krediti smanjili su se za 0,1% (2,9 mil. kuna), te je do smanjenja došlo kod kredita općoj državi (za 26,8% ili 40,6 mil. kuna) i kod kredita financijskim institucijama (za 28,6% ili 14,9 mil. kuna). Kod najveće stavke imovine, odnosno stambenih kredita odobrenih stanovništvu, došlo je do povećanja za 1,3% odnosno 52,5 mil. kuna. Za 8,1% smanjili su se depoziti kod financijskih institucija, dok su ulaganja u vrijednosne papire ostvarila porast od 3,2%. Ulaganja u vrijednosne papire porasla su zbog povećanja ulaganja u obveznice Republike Hrvatske, dok su istodobno ulaganja u trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske



smanjena. Nadalje, stambeni krediti stanovništvu su krajem ožujka 2016. godine iznosili 51,7 milijardi kuna te su na godišnjoj razini bili niži za 1,4 milijarde kuna.<sup>36</sup>

Na grafikonu postoji značajna razlika između prikupljenih depozita i odobrenih stambenih kredita. Primljeni depoziti imaju duplo veći omjer od stambenih kredita. To znači da je kod nekih stambenih štedionica mnogo neiskorištenog kreditnog potencijala, stoga bi sustav svakako trebalo mijenjati u smjeru poticanja pojačanog kreditiranja u tim štedionicama.

Grafikon 3. Omjer odobrenih kredita i primljenih depozita po stambenim štedionicama u razdoblju od 2008. do 2015. godine u mil. kuna



Izvor: HNB (2008. – 2015.), Statistički podaci, Bilten o bankama, brojevi od 17. do 29.

Omjer kredita i primljenih depozita po stambenim štedionicama prikazan je na grafikonu 3. za razdoblje od 2008. do 2015. godine u milijunima kuna. Depoziti pokazuju uzlazni trend sve do kraja 2011. godine, a najmanji broj primljenih depozita bilježi HPB stambena štedionica. Pa se tako može vidjeti kako se najveći pad primljenih depozita odrazio te iste godine, a kod Prve stambene štedionice varirala je njihova vrijednost sve do kraja 2012. godine. Nakon 2012. godine dolazi do povećanja depozita, pa tako u odnosu na sve promatrane štedionice zauzima

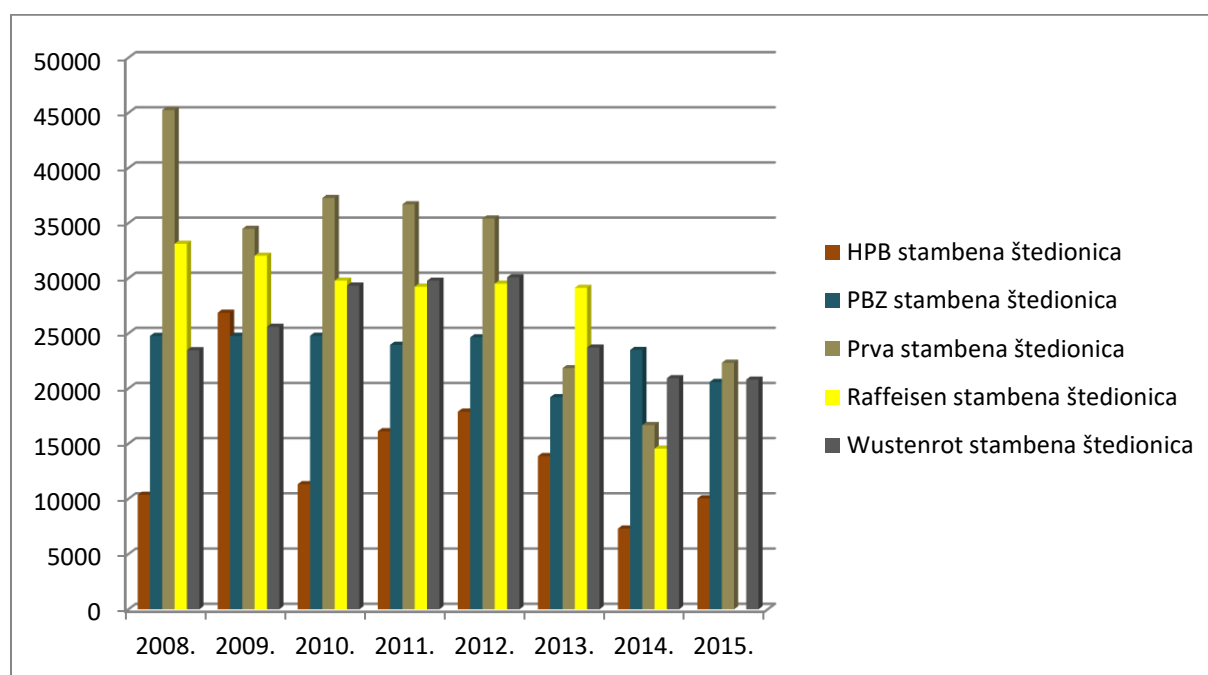
<sup>36</sup> Hrvatska narodna banka, Bilten o bankama, br. 30., str. 29., (pristupljeno 27. kolovoz 2017.)

najveću vrijednost primljenih depozita. U 2015. godini ostvarena je najviša vrijednost u iznosu od 2.225,29 mil. kuna. Opadajući trend kretanja uočljiv je najviše u Raiffeisen stambenoj štedionici u narednoj godini, a u 2008. bila je najveća vrijednost depozita. Najveća vrijednost primljenih depozita Wüstenrot stambene štedionice bila je 1.703,14 mil. kuna u 2014. godini.<sup>37</sup>

## 5.2. Ugovori o štednji

Iz računovodstvenih izvještaja, osim financijskih podataka, poslovanje stambenih štedionica proučava se iz perspektive broja korisnika i njihovih ugovora o štednji, dakle iz kreditnog portfelja kojim štedionice upravljaju.

Grafikon 4. Sklopljeni ugovori o stambenoj štednji od 2008. do 2015. godine



Izvor: HNB (2008. - 2015.), Statistički podaci, Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija o stanju štednje, dostupno: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije/pokazatelji-poslovanja-kreditnih-institucija>

<sup>37</sup> Hrvatska narodna banka, Bilten o bankama, Zagreb, br. 29., 2016., str. 29., (pristupljeno 27. kolovoz 2017.)

Na ovom grafikonu prikazani su sklopljeni ugovori o stambenoj štednji za navedeno razdoblje. Stabilan interes za ugovaranjem stambene štednje ostvarila je HPB stambena štedionica, dok se u rastu broja sklopljenih ugovora vidi kako su štediše uočile kvalitetan odnos između prinosa na uloženo i sigurnosti ulaganja. Najveći broj sklopljenih ugovora vidljiv je kod Prve stambene štedionice, ali zato najmanje oscilacije u broju sklopljenih ugovora bilježi PBZ stambena štedionica.

Također može se uočiti na grafikonu 4. kako poslovanje Raiffeisen stambene štedionice nakon 2008. godine opada na što su ponajviše utjecali ekonomski i financijski utjecaji. Isto tako da bi zadržala postojeće klijente navedena štedionica je prilagodila usluge potencijalnim klijentima i zadržala postojeće klijente. Na sustav stambene štednje je u velikoj mjeri utjecala i odluka o neisplati državno poticajnih sredstava za 2014. godinu, a to se vidi u smanjenju broja sklopljenih ugovora o stambenoj štednji. Stoga, promjene stopa državnih poticajnih sredstava su izuzetno osjetljive na sustav stambene štednje i samim time smanjuje se i broj potencijalnih stambenih štediša.

### **5.3. Odobreni krediti**

Štedionice moraju izvršiti dva osnovna zadatka, a to su davanje kredita iz ušteđenih iznosa i primanje i osiguravanje depozita. Stambene štedionice su putem investiranja i putem kreditiranja izložene kreditnom riziku. Kreditni rizik objašnjava se kao rizik zbog kojeg se uložena sredstva neće vratiti u cijelosti ili se neće uopće vratiti, tj znači da se neće vratiti onako kako je planirano. Kreditna izloženost predstavljena je kao izloženost po izvanbilančnim stavkama kroz obveze po odobrenim neiskorištenim kreditima, ali i knjigovodstvenu vrijednost financijske imovine u bilanci gdje pripadaju krediti stanovništvu i dužnički vrijednosni papiri.

Stambeni krediti<sup>38</sup> porasli su blago, za 1,5%, a kvaliteta im se ponešto pogoršala s povećanjem udjela rizičnih skupina B i C s 1,6% na kraju 2015. na 1,8% na kraju 2016. Stanje stambenih kredita na kraju 2015. iznosilo je 3,5 milijardi kuna. Nakon 2005. godine započelo je pojačano kreditiranje stambenih štedionica, jednim dijelom

---

<sup>38</sup> Hrvatska narodna banka, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Redovne publikacije, Godišnje izvješće za 2016. godinu, (pristupljeno 28. kolovoz 2017.)

zbog omogućavanja odobravanja kredita za propisane namjene prije najkraćeg vremena stambene štednje, odnosno međufinanciranja i dijelom zato što je prije bilo potrebno nekoliko godina štednje da bi se steklo pravo na kredit. Na taj način stvoren je preduvjet za značajnije korištenje kreditnog potencijala sustava. Broj danih kredita odnosi se u najvećem dijelu za rekonstrukciju i adaptaciju, te oni čine polovicu aktivnih kredita, zatim na kredite za nekretnine koji se uglavnom odnose na staru gradnju i njihov udio je oko 28%. Najveći udio imaju krediti za kupnju nekretnine u ukupnoj strukturi kredita na dan 31. prosinca 2015. i to u iznosu od 45%, a najviše kredita u 2015. godini odobreno je za rekonstrukciju i adaptaciju i to oko 40%, a kredita za kupnje nekretnine odobreno je oko 35%.<sup>39</sup>

#### **5.4. Analiza kamatnih stopa**

Stambene štedionice u okviru svog poslovanja imaju zadatak kao kreditno-depozitne institucije upravljati pasivnim i aktivnim kamatnim stopama i odgovarajućim rizicima. Kada je riječ o koristima sustava poticane stambene štednje za same korisnike, analiza kamatnih stopa je iznimno važna. Na taj način kamatne stope određuju isplativost i cijenu proizvoda, kao i ciljanu skupinu kojoj je taj proizvod namijenjen i privlačnost proizvoda za tržište. Najvažnija determinanta potražnje za tim proizvodom je svakako cijena proizvoda.

Aktivne kamatne stope kod analize sustava poticane stambene štednje određuju cijenu stambenog kredita, a pasivne kamatne stope određuju prinose na štednju. I pasivna i aktivna kamatna stopa snažno su tržišno uvjetovane zbog jednostavnog protoka kapitala između različitih financijskih institucija koji onemogućava financijskim institucijama određivanje niže cijene na pasivnoj, odnosno više cijene na aktivnoj strani.

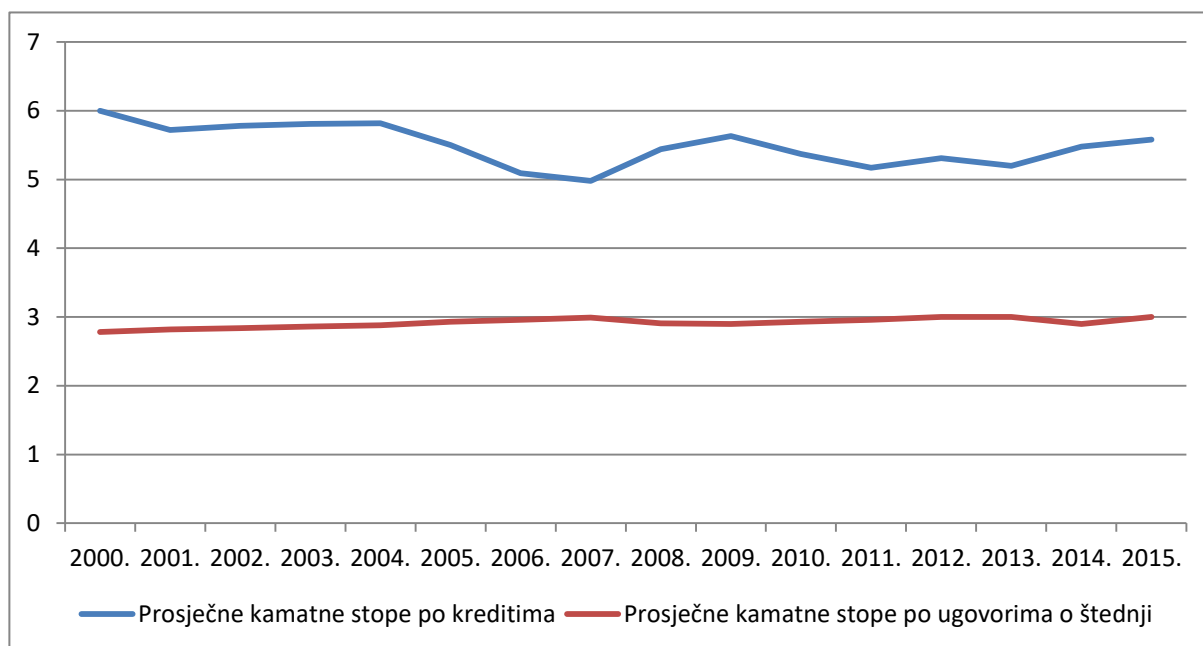
U Hrvatskoj je trošak regulacije za stambene štedionice jednak i za sve ostale kreditne institucije. Postoji dodatna motivacija za korekcijom postojećih strogih regulatornih uvjeta jer sustav stambene štednje nosi daleko niže rizike od poslovanja banaka.

---

<sup>39</sup> *Hrvatska narodna banka*, Redovne publikacije, Bilten o bankama, Zagreb, br. 29., 2016., str. 3. (pristupljeno 29. kolovoz 2017.)

Grafikon 5.

Prosječne ponderirane kamatne stope stambenih štedionica, u % od 2000. do 2015. godine



Izvor: HNB, (2000. – 2015.), Statistički podaci, Kamatne stope kreditnih institucija po kreditima i po ugovorima o štednji

Na grafikonu 5. vrlo je očito kako su kamatne stope po kreditima, odnosno prosječne ponderirane aktivne kamatne stope stambenih štedionica u razdoblju od 2000. do 2015. godine iznosile 5,51%. Kamatne stope po ugovorima o štednji, odnosno prosječne ponderirane pasivne kamatne stope stambenih štedionica iznosile su u razdoblju od 2000. do 2015. godine 2,9%. Važno je istaknuti da je prosječna razlika pasivnih i aktivnih kamatnih stopa iznosi 2,61 postotna boda. U Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju<sup>40</sup> propisano je da na odobreni kredit visina kamatne stope ne smije biti veća od tri postotna boda u odnosu na kamatnu stopu na uloge štednje, iznimno u slučaju kredita za međufinanciranje.

<sup>40</sup> Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15

## 5.5. Rizici

Svako poslovanje pa tako i poslovanje stambenih štedionica nosi sa sobom svoje rizike. Stambene štedionice, sa strateške razine moraju voditi računa o svojim rizicima proizašlima iz uvjeta na tržištu, te o rizicima koji se tiču strategije poslovanja stambenih štedionica. Najvažniji rizici stambenih štedionica su kreditni rizik zbog odobravanja kredita štedišama, zatim rizik promjene kamatnih stopa zbog kreditiranja na dugi rok s fiksnim kamatnim stopama, te rizik likvidnosti zbog kratkoročnih i dugoročnih obaveza i upravljanja pasivom i aktivom.

Tablica 2. Klasifikacija plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica po rizičnim skupinama, na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima

Rizična skupina	XII. 2014.		XII. 2015.			XII. 2016.		
	Iznos	Udio	Iznos	Udio	Promjena	Iznos	Udio	Promjena
A	5.907,3	98,8	5.539,7	98,8	-6,2	5.544,2	98,7	0,1
B	67,1	1,1	58,2	1,0	-13,1	65,1	1,2	11,7
C	5,4	0,1	9,9	0,2	81,9	10,7	0,2	8,5
Ukupno	5.979,7	100,0	5.607,8	100,0	-6,2	5.619,9	100,0	0,2

Izvor: HNB (2014. – 2016.) Redovne publikacije, Bilten o bankama, br. 30.

Kvaliteta ukupne izloženosti kreditnom riziku bila je vrlo dobra u 2016. godini zbog dominacije stambenih kredita stanovništvu, te njihove izvrsne kvalitete. Izvanbilančne obveze stambenih štedionica i ukupni plasmani, odnosno stavke izložene kreditnom riziku koje podliježu klasificiranju u rizične skupine u 2016. godini iznosili su 5,6 milijardi kuna i pri tome su ostvarili porast od 0,2%. Samo 1,4% ukupnih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica i plasmana činile su rizične skupine B i C. Snažno su porasle preuzete izvanbilančne stavke i ostvarile su porast 19,4 mil. kuna ili 52,9% u odnosu na 2015. godinu. U odnosu na ukupnu imovinu njihov omjer je vrlo nizak. Dakle, iznosio je samo 0,7%, a sastojale su se samo od obveza financiranja i okvirnih kredita koji se sastoje od odobrenih, ali nerealiziranih stambenih kredita.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Hrvatska narodna banka, Redovne publikacije, Bilten o bankama, Zagreb, br. 30., 2017., str. 33.

## 6. PREDNOSTI I NEDOSTACI STAMBENE ŠTEDNJE

Stambena štednja ima vrlo široke i kompleksne koristi postojanja. Pa tako valja istaknuti neke od njih, a to su indirektne financijske koristi od poticanja građevinarstva i s njime povezanih industrija, zatim koristi od dodane vrijednosti, odnosno učinak na BDP, nadalje zaposlenje i uplata u proračun koju generiraju vlastitim poslovanjem.

Isto tako, budući da velik udio svoje imovine drže u državnim vrijednosnicama stambene štedionice su važan kreditor Republike Hrvatske. Zakonom je propisana obveza ulaganja viška slobodnih sredstava prikupljene stambene štednje. Posebice je ova zakonska odredba bila izražena do 2005. godine jer Zakon nije dozvoljavao međufinanciranje i financiranje stambene izgradnje, a većini petogodišnjih ugovora još nije istekao ugovoreni rok, te su na taj način stambene štedionice bile zakonski prisiljene na ulaganja cjelokupnog viška likvidnosti u državne vrijednosne papire.<sup>42</sup> Faza aktivnog kreditiranja počinje nakon dospijeca prvog ciklusa štednih ugovora. Tijekom sadašnje faze razvoja sustava udio vrijednosnih papira primarno je određen regulatornim zahtjevima HNB-a i tiče se održavanja potrebnih rezervi likvidnosti i na taj način je većina štedionica ušla u fazu aktivnog odobravanja kredita.

Također postoje i druge razne koristi od stambene štednje kao što su unapređenje pravednosti i društvene stabilnosti, zatim lakše unapređenje stambenog standarda stanovništva, realnije procjene vlastitih financijskih sposobnosti, stjecanje i poticanje navika štednje, ali i financijsko opismenjavanje. Nadalje, ključan trošak sustava poticane stambene štednje za državu je taj što država uplaćuje svake godine određeni dio novca na račune štediša u vidu državnih poticajnih sredstava.

Isto tako, u sljedećem dijelu rada biti će objašnjeno koliki je stvarni neto učinak poticanja stambene štednje, te koje su neizravne i izravne koristi postojanja poticanog sustava stambene štednje za državu.

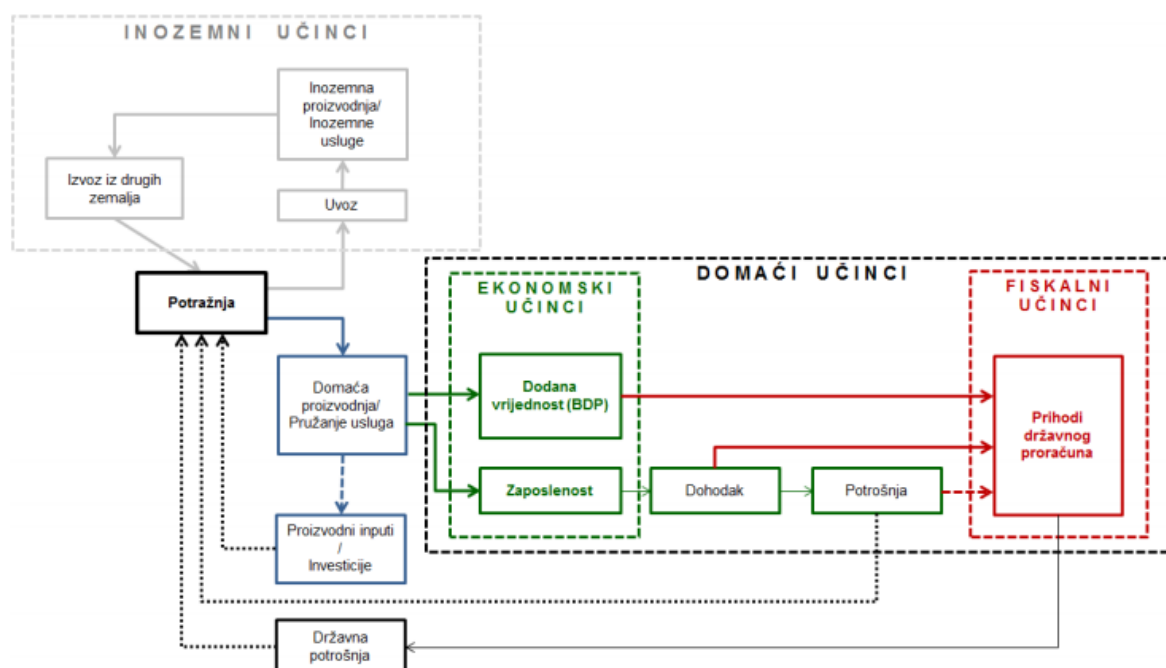
---

<sup>42</sup> NN 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14, 110/15

## 6.1. Ukupni učinci stambene štednje u Republici Hrvatskoj

Prilikom procjene koristi i neto troškova sustava poticane stambene štednje u Hrvatskoj, važno je objasniti ključne ekonomske tokove koji pritom nastaju. Do stvaranja raznovrsnih ekonomskih učinaka dolazi prilikom svake poslovne aktivnosti, a mogu se realizirati u osnovnoj djelatnosti iz koje je pojedina poslovna aktivnost potekla.

Slika 1. Pojednostavljeni dijagram relacija između pojedinih ekonomskih faza i ukupni učinci



Izvor: Bratić, V., *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj* - istraživački projekt. Institut za javne financije, Zagreb, 2013., str. 50.

Na slici su prikazani međusobni učinci uzročno posljedičnih veza koje karakterizira djelatnost pružanja usluga ili proizvodna djelatnost. Građevinsku djelatnost i s time povezane proizvodne djelatnosti potiče financiranje stambene štednje. Od iznimne je važnosti razumijevanje ovih procesa jer se na taj način procjenjuje učinak fiskalnih i gospodarskih učinaka poslovanja stambenih štedionica u Hrvatskoj. Općenito se potražnja za proizvodima ili uslugama može zadovoljiti iz domaće proizvodnje ili uvozom roba ili usluga, tj. domaćeg sektora. Kada se radi o zadovoljavanju potražnje iz inozemnih izvora, potiče se inozemna proizvodnja i na taj način se proizvedena



inozemna dobra uvoze u zemlju u kojoj postoji potražnja za tim dobrima. Bitno je istaknuti kako inozemna proizvodnja može potaknuti domaću potražnju.

Glavni su ekonomski učinci domaće proizvodnje:<sup>43</sup>

- generiranje dodane vrijednosti u gospodarstvu što ima pozitivan ekonomski učinak na rast BDP-a;
- domaća proizvodnja i pružanje usluga iziskuju određene proizvodne faktore, tj. kapital i rad. U slučaju rada kao proizvodnog faktora dolazi do zapošljavanja, što također ima ekonomski utjecaj u vidu rasta zaposlenosti;
- domaća proizvodnja i pružanje usluga potiču investicije i rast potražnje za proizvodnim inputima čime domaća proizvodnja u jednoj industriji indirektno potiče potražnju u ostalim povezanim industrijama koje se nalaze u lancu proizvodnje s promatranom djelatnosti.

Ukupni ekonomski učinci proizvodnje čine čitav output proizvodnje. Potrebno je promatrati samo dodanu vrijednost proizvodnje u točno promatranj fazi kako se pojedini učinci ne bi pribrajali više puta, jer je određeni dio tog outputa već proizveden u ranijim fazama.

Osim ekonomskih učinaka, gore opisan proces generira i fiskalne učinke:<sup>44</sup>

- Domaća proizvodnja i pružanje usluga koje realiziraju dodanu vrijednost ostvaruju i određene prihode. Ukoliko su ukupni prihodi poduzeća veći od ukupnih troškova tada poduzeće posluje s dobiti i obvezno je u državni proračun uplatiti iznos od 20% poreza na dobit;
- Zaposlenost generira dohodak, a poduzeće koje zapošljava djelatnike dužno je u državni i lokalne proračune isplatiti određene iznose u vidu poreza na dohodak, prireza porezu na dohodak te doprinosa iz i na plaću;
- Po isplaćenom neto dohotku zaposlenici u cijelom lancu raspolažu tim novcem i troše ga na dobra i usluge na koja plaćaju razne vrste poreza na potrošnju. Tim se induciranim učinkom također značajan iznos slijeva u državu blagajnu.

Uplaćivanjem novaca u državni proračun, odnosno generiranjem fiskalnih učinaka omogućava se državna potrošnja. Potrošnja kućanstva, rast investicija i potreba za

---

<sup>43</sup> Bratić, V., *op.cit.*, str. 51.

<sup>44</sup> *loc. cit.*

proizvodnim inputima i državna potrošnja dovode do rasta potražnje za određenim uslugama i robama. Na taj način se cijeli ciklus vraća u početnu točku, pa tako i svaki sljedeći ciklus ima malo slabiji ekonomski intenzitet od prethodnoga.

Tijekom procjene fiskalnih i ekonomskih učinaka postoje tri različita tipa učinaka, a tu se ubrajaju indirektni, direktni i inducirani učinci.<sup>45</sup> Pod direktnim učincima podrazumijeva se rast BDP-a, proračunskih prihoda od poreza za stambene štedionice i rast zaposlenosti. Nadalje, pod indirektnim učincima se smatraju svi oni koji se odnose na poslovne subjekte koji temeljem poslovanja stambenih štedionica uspijevaju generirati određenu dodanu vrijednost ili onih koji predstavljaju dobavljače. Zadnji, inducirani učinci obuhvaćaju rast BDP-a, zatim rast zaposlenosti, zaposlenih u građevinarstvu koji su ostvarili svoj dohodak indirektnim putem zbog postojanja sustava poticane stambene štednje, ali i zbog potrošnje dijela dohotka zaposlenih u stambenim štedionicama.

## **6.2. Prednosti za korisnike**

Prednosti za korisnike stambene štednje, odnosno štediše su višestruke, a stambena štednja je dugoročno prihvatljiv i dostupan način rješavanja njihovog stambenog pitanja koja nudi povoljnije kamate i rokove, utječe na naviku stanovništva na način da aktivno odvaja određena sredstva za točno određenu namjenu, a i samim time na niže stope ne vraćanju kredita. Isto tako važno je istaknuti da unosi značajnu sigurnost zbog toga što je fiksna kamatna stopa u cijelom vremenu otplate kredita.

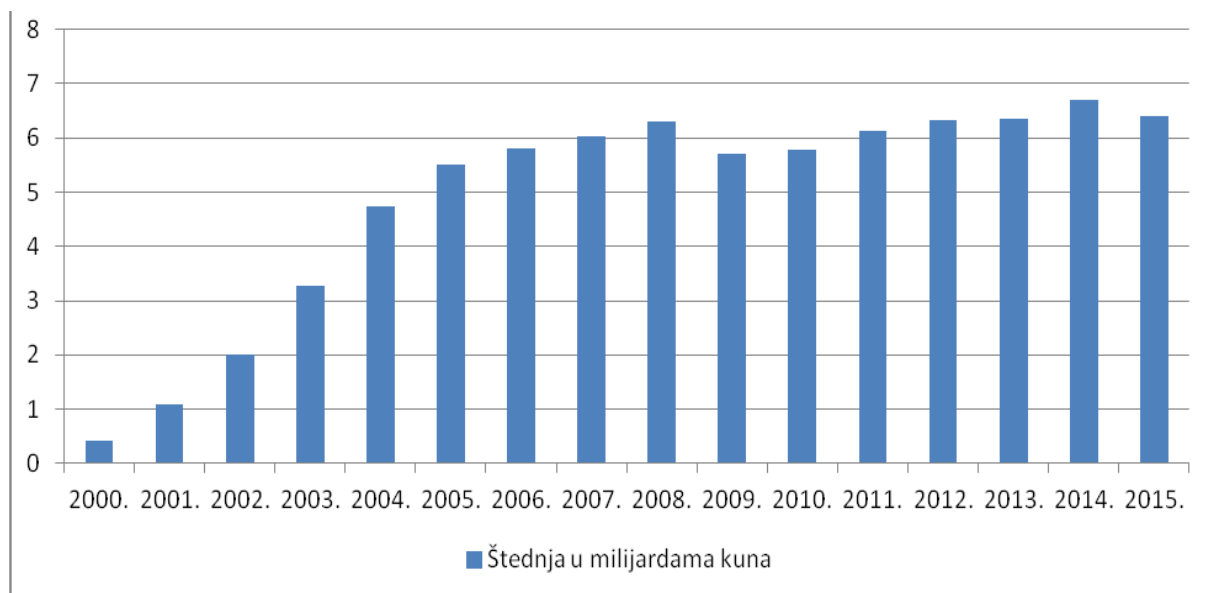
Pa tako se u Registru financijskih izvješća prilikom obrađivanja podataka iz godišnjih izvješća svih pet stambenih štedionica saznaje, kako je najveći broj ugovora zabilježen u 2004. godini u iznosu od 154.096 ugovora. Nadalje, 2003. godine bilo je 148.194 ugovora, a 2008. 146.068 i 2007. godine 144.147 ugovora. Najmanji broj novih ugovora sklopljen je u 2005. godini, pa je to najvećim dijelom utjecalo na smanjenje državno poticajnih sredstava s 25% na 15%. Valja istaknuti kako je 2009. godine bilo je najviše isteklih ugovora zbog same činjenice da je 2004. godine bilo

---

<sup>45</sup> Bratić, V., *op. cit.*, str. 51.

najviše novih ugovora . Upravo je tako sve do 2009. godine istekao petogodišnji rok. Oko 90% ugovora sklopljeno je na razdoblje od pet godina.<sup>46</sup>

Grafikon 6. Ukupna stambena štednja u milijardama kuna od 2000. do 2015. godine



Izvor: HNB, (2000. – 2015.), Redovne publikacije, Bilten o bankama, brojevi od 14. do 30.

Na grafikonu 6. prikazana je ukupna štednja u milijardama kuna po godinama. Stanje stambene štednje bilo je najveće krajem 2014. godine i iznosilo je 6,69 milijardi kuna, a 2015. godine iznosilo je 6,4 milijarde kuna. Negativnu godišnju promjenu stanja bilježimo 2009. godine i tada je iznosila (-9,3%), te 2015. godine kada je iznosila (-4,3%), uglavnom je posljedica povećanog broja raskinutih ugovora od strane korisnika i povećanog broja isteklih ugovora u odnosu na godinu ranije i smanjenog broja novih ugovora o štednji. Iz svega navedenog može se zaključiti kako gospodarska kriza nije imala većeg utjecaja na stambenu štednju, s obzirom da je ona nakon 2009. godine u porastu.

<sup>46</sup> *ibidem*, str. 77.

### 6.3. Obilježja stambenih štediša u Republici Hrvatskoj

Visina prosječne uplate u stambenu štednju i udio stambenih štediša raste s povećanjem raspoloživog dohotka po članu kućanstva i s povećanjem stupnja obrazovanja nositelja kućanstva, a smanjuje se s povećanjem dobi nositelja kućanstva. Kućanstva s nositeljem mlađim od 40 godina, kućanstva u kojima nositelj ima završenu višu školu ili fakultet i s višim dohotkom po članu kućanstva štede puno više u okviru stambene štednje. Prosječni neto dohodak po članu kućanstva kod kućanstava stambenih štediša (43,1 tisuća kuna) nešto je veći od prosjeka za sva kućanstva (33,5 tisuća kuna).<sup>47</sup> Drugim riječima, kućanstva koja imaju raspoloživi dohodak po članu kućanstva veći od prosjeka imaju i veće mogućnosti za određene oblike štednje. Analizom statusa stanovanja vidi se kako vlastiti stan posjeduje oko 81% kućanstava stambenih štediša, a to je oko 10 postotnih bodova manje od prosjeka za sva kućanstva.

Mnoga kućanstava koja odvajaju za stambenu štednju posjeduju vlastiti stan i pri tome se može isključiti mogućnost da štede za adaptaciju jer je oko 70% stambenih prostora izgrađeno prije 1980. Problem stambenog pitanja nameće se najviše kod mlađih kućanstava. Nadalje, kućanstva stambenih štediša žive češće od prosjeka u stambenim prostorima manjim od 30 m<sup>2</sup> po članu kućanstva, dok rjeđe od prosjeka žive u većim stambenim prostorima. Također, kućanstva stambenih štediša u odnosu na prosjek svih kućanstava imaju malo lošije uvjete stanovanja s obzirom na veličinu stambenog prostora po članu kućanstva. Po članu kućanstva u stambenom prostoru površine od oko 30 m<sup>2</sup> živi prosječno kućanstvo. Isto tako, njih 16,1% kućanstava stambenih štediša se žale na nedostatak prostora, dok njih 76% živi u stambenim prostorima manjim od 20 m<sup>2</sup> po članu kućanstva.<sup>48</sup> Može se zaključiti kako dobar dio od 32% kućanstava štediša koji žive u stambenim prostorima manjim od 20m po kvadratu, štede po članu kućanstva najviše poradi pomanjkanja prostora.

---

<sup>47</sup> Bratić, V., *op. cit.*, str. 97.

<sup>48</sup> *loc. cit.*

## 7. ZAKLJUČAK

Donošenjem Zakona o stambenim štedionicama i državnom poticanju stambene štednje, 1998. godine uvedena je stambena štednja u hrvatski pravni sustav. Iako je Zakon od tada mijenjan pet puta među najvažnije odredbe ubrajamo smanjenje DPS-a i uvođenje mogućnosti međufinanciranja. Stambeni kredit moguće je ostvariti nakon najmanje dvije godine štednje, osim u slučaju međufinanciranja, nadalje kredit se odobrava po uvjetima koji su povoljniji za razliku od uvjeta za stambene kredite kod komercijalnih banaka, a stambena štednja je strogo namjenska. Stambene štediške tijekom razdoblja štednje ostvaruju pravo na državno poticajna sredstva i pravo na kamatu na depozite, a tijekom štednje, te za ugovaranje štednje i u postupku ugovaranja kredita štediške plaćaju naknade stambenim štedionicama.

Kada prođe razdoblje od pet godina ušteđenim iznosom uvećanim za državno poticajna sredstva mogu slobodno raspolagati ili ušteđena sredstva, koja su uvećana za sredstva stambenog kredita iskoristiti za adaptaciju i nabavu stambenog prostora. Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje visina kamatne stope na odobreni kredit ne smije biti viša od tri postotna boda u odnosu na kamatnu stopu na uloge štednje, a ugovaraju se sa fiksnom kamatnom stopom tijekom cijelog otplatnog razdoblja. Kako bi se dodatno regulirali neki postupci kao prijenos stambene štednje, međufinanciranje i isplata državno poticajnih sredstava Zakon predviđa mogućnost donošenja pravilnika i na taj način bi za jednako postupanje svih stambenih štedionica bilo korisno njihovo donošenje.

Na temelju provedene analize poslovanja može se zaključiti kako na tržištu stambene štednje trenutno u Hrvatskoj posluje pet stambenih štedionica, gdje najmanji tržišni udio ima HPBSŠ od 4,4%, dok najveći tržišni udio PSŠ i iznosi 33% ukupne aktive svih štedionica. Kontinuirani trend rasta uglavnom bilježi ukupna imovina štedionica iako je dosta usporena nakon 2005. godine. Ukupna imovina svih stambenih štedionica krajem 2012. iznosi 7,5 milijardi kuna, dok krajem 2016. godine iznosi 7,8 milijardi kuna. Kroz sustav stambene štednje od početka rada ugovoreno je od oko 1,7 milijuna ugovora o stambenoj štednji, te je najveći broj sklopljenih ugovora vidljiv kod Prve stambene štedionice, ali zato najmanje oscilacije u broju sklopljenih ugovora bilježi PBZ stambena štedionica. Stambeni krediti porasli su blago, za 1,5%, ali im se kvaliteta nešto pogoršala s povećanjem udjela s 1,6% na kraju 2015. na

1,8% na kraju 2016. Stanje stambenih kredita na kraju 2015. iznosilo je 3,5 milijardi kuna. Najvažniji rizici stambenih štedionica su kreditni rizik zbog odobravanja kredita štedišama, zatim rizik promjene kamatnih stopa zbog kreditiranja na dugi rok s fiksnim kamatnim stopama, te rizik likvidnosti zbog kratkoročnih i dugoročnih obaveza i upravljanja pasivom i aktivom. Prosječne ponderirane aktivne kamatne stope stambenih štedionica u razdoblju od 2000. do 2015. iznosile 5,51%. Kamatne stope po ugovorima o štednji, odnosno prosječne ponderirane pasivne kamatne stope stambenih štedionica iznosile su u razdoblju od 2000. do 2015. godine 2,9%. Važnost stambene štednje očituje se u poticanju građevinarstva i s njime povezanih industrija, zatim koristi od dodane vrijednosti, odnosno učinak na BDP, nadalje zaposlenje i uplata štednje u proračun koju generiraju vlastitim poslovanjem.

# LITERATURA

## I. KNJIGE

1. Klačmer Čalopa, M. i M.Cingula: *Financijske institucije i tržište kapitala*, Varaždin, TIVA Tiskara Varaždin, Fakultet organizacije i informatike, 2009.
2. Leko V., *Financijske institucije i tržišta*, Zagreb, Gvido prister, 2008.
3. Puljiz V., et.al., *Socijalna politika Hrvatske*, Zagreb, Pravni fakultet sveučilišta u Zagrebu, 2008.
4. Tica, J., *Tranzicija hrvatskog stambenog tržišta*, Zagreb, Politička kultura, 2002.

## II. OSTALE PUBLIKACIJE

1. Bratić, V., et. al., *Analiza sustava poticanja stambene štednje u Republici Hrvatskoj* - istraživački projekt. Institut za javne financije, Zagreb, 2013.
2. HNB, *Bilten o bankama*. Zagreb: Hrvatska narodna banka, br. 29., 2015a
3. HNB, *Bilten*, Zagreb: Hrvatska narodna banka, br.216, 2015.b
4. HNB, *Bilten o bankama*, Zagreb: Hrvatska narodna banka br. 30., 2016.
5. HNB, *Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija*, Zagreb: Hrvatska narodna banka, 2017.
6. Arhivanalitika, *Društvene koristi stambene štednje u Hrvatskoj*, Zagreb, 2016.

### III. INTERNETSKIE STRANICE

1. <https://www.hnb.hr> - Hrvatska narodna banka
2. <http://www.fina.hr> - Financijska agencija
3. <http://www.ijf.hr> - Institut za javne financije
4. <http://www.mfin.hr> - Ministarstvo financija Republike Hrvatske
5. <http://www.gov.hr> - Središnji državni portal
6. <http://www.hpb-stedionica.hr/?hr=stambena-štednja> - HPB stambena štedionica d.d.
7. <http://stambena.pbz.hr/vrste-stednje.html> - PBZ stambena štedionica d.d.
8. <http://www2.raiffeisenstambena.hr/> - Raiffeisen stambena štedionica d.d.
9. <http://www.wuestenrot.hr/default.aspx?id=9> - Wüstenrot stambena štedionica d.d.
10. [http://www.prvastambena.hr/home/wps/wcm/connect/pss\\_hr/public/stambena\\_stednja](http://www.prvastambena.hr/home/wps/wcm/connect/pss_hr/public/stambena_stednja) - Prva stambena štedionica d.d.

### IV. ZAKONI

1. Zakon o bankama - NN. 117/08
2. Zakon o kreditnim institucijama - NN. 159/13, 151/05, 87/08, 82/09, 54/13
3. Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, pročišćeni tekst, NN. br. 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13, 151/14 i 110/15
4. Zakon o tržištu kapitala 123/16



## POPIS TABLICA, GRAFIKONA I SLIKA

### I. TABLICE

Tablica 1. Privremeni nerevidirani podaci za kreditne institucije na dan 31. ožujka 2017. godine u tisućama kuna i postocima.....16

Tablica 2. Klasifikacija plasmana i preuzetih izvanbilančnih obveza stambenih štedionica po rizičnim skupinama, na kraju razdoblja, u milijunima kuna i postocima..... 24

### II. GRAFIKONI

Grafikon 1. Ukupna imovina stambenih štedionica (u milijardama kuna, lijeva skala) i udio kredita stanovništvu u ukupnoj imovini (u %, desna skala).....17

Grafikon 2. Omjer imovine, depozita i stambenih kredita stambenih štedionica od 2010. do 2016. godine..... 18

Grafikon 3. Omjer odobrenih kredita i primljenih depozita po stambenim štedionicama u razdoblju od 2008. do 2015. godine u mil. kuna..... 19

Grafikon 4. Sklopljeni ugovori o stambenoj štednji od 2008. do 2015. godine.....20

Grafikon 5. Prosječne ponderirane kamatne stope stambenih štedionica, u % od 2000. do 2015. godine..... 23

Grafikon 6. Ukupna stambena štednja u milijardama kuna od 2000. do 2015. godine..... 29

### III. SLIKE

Slika 1. Pojednostavljeni dijagram relacija između pojedinih ekonomskih faza i ukupni učinci.....26

## **SAŽETAK**

**Kristina Mrvičin**

### **Stambene štedionice u Republici Hrvatskoj**

U Hrvatskoj je Zakonom iz 1988. stambena štednja određena kao organizirano prikupljanje novčanih sredstava-depozita od pravnih i fizičkih osoba odobravanjem stambenih kredita uz financijsku potrebu na području Hrvatske zbog rješavanja stambenih potreba štediša.

Na temelju pokazatelja poslovanja stambenih štedionica vidi se kako neto kamatni prihodi čine većinu prihoda stambenih štedionica u Republici Hrvatskoj, dok su nekamatni prihodi visoki. Broj ugovora o stambenoj štednji znatno je porastao kao i primljeni depoziti. Sustav stambene štednje u Hrvatskoj je stabilan, financijski isplativ, ali i visoko kapitaliziran što znači da se sustav stambene štednje sve više razvija. Zbog relativno niskog omjera kredita i depozita na razini sustava postoji mogućnost većeg kreditnog potencijala. Zbog snižavanja državno poticajnih sredstava usporen je rast depozita štedionica, a krediti se uglavnom odobravaju za kupnju starijih nekretnina i dobro su osigurani hipotekom.

Stambeno zbrinjavanje i poboljšanje kvalitete stanovanja osnova je sustava poticane stambene štednje. Najvažnije je odrediti dugoročni cilj poticanja stambene štednje i njenu povezanost s politikama stambenog zbrinjavanja stanovništva i poboljšanja kvalitete stanovanja.

**Ključne riječi:** stambena štednja, državno poticajna sredstva, stambene štedionice

## **SUMMARY**

**Kristina Mrvičin**

### **Housing savings banks in Croatia**

In 1988 in Croatia, the Housing Savings Act has defined house savings as an organized collection of cash-deposits from legal and natural persons by granting housing loans with financial aid in the territory of Croatia for solving the housing needs of the depositor.

Based on the indicators of housing savings banks, the largest part of the share of housing savings banks in the Republic of Croatia is net interest income, while non-interest income is high. The number of housing savings contracts has increased considerably as well as the number of received deposits. The housing savings system in Croatia is stable, financially viable but highly capitalized, which means that the housing savings system is more and more developing. Due to the relatively low credit and deposit ratio at the system level there is a possibility of greater credit potential. As a result of lower government incentives, deposits of savings banks have slowed down, and loans are mostly granted for the purchase of older real estates and are well secured by mortgages.

Housing care and quality of housing are the basis of a system of stimulated housing savings. It is the most important to determine the long-term goal of promoting housing savings and its connection with residential housing policies and improving housing quality.

**Key words:** housing saving, state incentives, housing savings banks